

# **Kataster nehnuteľností a vlastnícke právo k nehnuteľnostiam**

JUDr. Marián Fečík  
Generálna prokuratúra Slovenskej republiky

Seminár pre Justičnú akadémiu  
Omšenie 2. október 2018

© Marián Fečík, 2018

## Obsah prednášky :

1. Historický vývoj registrov nehnuteľností
2. Parcely registra „C“ a „E“
3. Register obnovenej evidencie pozemkov
4. Pozemkové úpravy
5. Civilný sporový poriadok a kataster nehnuteľností
6. Správny súdny poriadok a kataster nehnuteľností
7. Duplicitné vlastníctvo
8. Vklad do katastra nehnuteľností a moment vzniku vlastníctva alebo iného vecného práva
9. Zásada priority zápisov
10. Zastavané územie obce

## 1. Historický vývoj registrov nehnuteľností - obdobia:

do 31. decembra 1950 - konštitutívna pozemková kniha (pozemkový kataster)

od 1. januára 1951 do 31. marca 1964 - deklaratórna pozemková kniha

od 1. apríla 1964 do 31. decembra 1992 - evidencia nehnuteľností,

od 1. januára 1993 doteraz - kataster nehnuteľností

- vlastnícke právo sa nepremlčuje
- pri odvodených spôsoboch nadobudnutia vlastníctva platí *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*
- pri **originárnom** nadobudnutí vlastníctva je **spochybnenie** vlastníctva predchádzajúcich vlastníkov **bez právneho významu**

## 2. Parcely registra "C" a "E"

Vlastníctvo parcel registra „C“ a „E“ je úplne rovnocenné.

Parcela registra „C“

- je zobrazená na katastrálnej mape,
- toto zobrazenie je pritom ako geometrické určenie nehnuteľnosti (§ 3 ods. 4 KZ) záväzným a hodnoverným údajom katastra nehnuteľností (§ 70 KZ),
- určenie tohto pozemku je na tvári miesta v zásade možné bez ďalšieho, nakoľko jeho hranice sú v teréne (zväčša) zreteľné.

Parcela registra „E“

- je zobrazená na mape určeného operátu,
- eviduje sa len, ak sú k nej založené právne vzťahy,
- vo vzťahu ku parcelám zobrazeným na katastrálnej mape (parcelám registra „C“) je buď zlúčená do väčšieho celku alebo rozdelená do viacerých parcel,
- jej hranice v teréne väčšinou nie sú zreteľné.

Uvedenie, či sa jedná o parcelu registra „C“ alebo „E“, musí byť **obsiahnuté v zmluve ale i vo verejnej** (teda i v rozhodnutiach súdov a iných orgánov verejnej moci, resp. orgánov verejnej správy) a inej listine (§ 42 ods. 2 písm. c/ KZ).

Dualitu parcel registra „C“ a „E“ **neodstraňuje ani ROEP**. Ten má za následok aspoň vypracovanie vektorovej mapy určeného operátu.

**Jedine pozemkové úpravy** majú za následok vytvorenie stavu pozostávajúceho výlučne z parcel registra „C“.

Výmera a druh pozemku parcely registra „E“ nemajú na jednej strane povahu záväzného údaju katastra nehnuteľností, na druhej strane sú to určujúce kritéria pri iných právnych vzťahoch a to:

- dani z pozemkov (§ 5 zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady),
- drobení pozemkov (§ 21 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, pozri i uznesenie NS SR sp.zn. 4 M Cdo 19/2010 z 28.2.2011),
- nadobúdaní týchto poľnohospodárskych pozemkov podľa § 2 ods. 2 písm. c/ bod 3 zákona č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

### 3. Register obnovenej evidencie pozemkov (ROEP)

ROEP je upravený v I. časti zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom.

Účelom je zistenie údajov o pozemkoch a právnych vzťahov k nim, ak tieto **pozemky nie sú alebo sú neúplne evidované** v katastri nehnuteľností a následný zápis do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení ROEP.

V rámci ROEPu je správny orgán oprávnený vydať aj tri „medzitýmne“ druhy rozhodnutí, ktorými potvrdzuje nadobudnutie vlastníctva k pozemku vydržaním (§ 11, § 11a, § 12 zákona č. 180/1995 Z.z.).

Rozhodnutie o schválení ROEPu je síce podkladom pre zápis vlastníctva do katastra nehnuteľností, ale jedná sa o deklaratívne rozhodnutie, ktoré **len deklaruje vlastníctvo nadobudnuté na základe iného titulu.**

ROEP má dopad aj na **zastupovanie neznámych vlastníkov** v súdnom a administratívnom konaní, pretože po jeho zápise týchto zastupuje ex lege SPF, resp. príslušný správca pri lesnom pozemku (§ 34 ods. 14 zákona č. 330/1991 Zb., § 16 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z.z.). Pred ROEPom by súd alebo správny orgán mali ustanoviť neznámemu vlastníkovi zapísanému v katastri nehnuteľností opatrovníka.

SPF má pri zastupovaní neznámych vlastníkov dokonca oprávnenie predať ich nehnuteľnosť z dôvodov uvedených v § 19 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z.z. Problematický je **zánik tohto oprávnenia** spojený s doručením výpisu z katastra nehnuteľností, ktorým vlastník preukáže vlastníctvo k týmto pozemkom (§ 20 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z.)

Od 1.10.2018 sa zaviedla **možnosť opraviť údaje katastra nehnuteľností formou rozhodnutia o oprave chyby** v katastrálnom operáte (§ 59 ods. 2 písm. e/ KZ) zapísané na základe ROEPu, ak ich nemožno opraviť v 5 ročnej lehote podľa § 7 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z.z.

## 4. Pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy sú upravené v zákone č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách.

Podstatou je nové racionálne priestorové usporiadanie pozemkov a nehnuteľností na určitom území vykonané vo **verejnom záujme** spočívajúcom v ochrane životného prostredia alebo podpore poľnohospodárstva a lesného hospodárstva.

Účel pozemkových úprav možno vymedziť ako

- **užívaci** - cieľom ktorého je zabezpečiť v dôsledku scelenia pozemkov a zabezpečenia prístupu na ne čo najefektívnejšie využitie,
- **vlastnícky** - v dôsledku vyhodnotenia pozemkových úprav za originárny spôsob nadobudnutia zabezpečiť vyšší stupeň právnej istoty spojený s vlastníctvom pozemkov, s tým je spojená aj výlučná evidencia pozemkov len ako parciel registra "C".

**Zjednodušený register pôvodného stavu (ZRPS), register pôvodného stavu (RPS), register vlastníckych práv (RVP)** predstavujú súčasť **úvodných podkladov** pozemkových úprav a zjednodušene povedané predstavujú prepis doposiaľ nevysporiadaných vlastníckych práv z pozemkovej knihy do katastra nehnuteľností.



## 5. Civilný sporový poriadok a kataster nehnuteľností

### Materiálna publicita katastra

- vkladové rozhodnutie, iné rozhodnutia o vecných právach
- súdne konanie ako predbežná otázka v katastrálnom konaní

### Obsah žaloby § 137 CSP

- písm. c/ výslovne stanovenie, že naliehavý právny záujem sa nepreukazuje ak vyplýva z osobitného predpisu (napr. prokurátorská žaloba podľa § 93 ods. 1 písm. b/ CSP)
- písm. d/ určenie právnej skutočnosti sa žaluje len, ak to výslovne vyplýva z osobitného predpisu, t.j. ide o výslovné normatívne určenie prednosti žalovania určenia práva pred žalovaním určenia právnej skutočnosti (napr. prokurátorská žaloba podľa § 16 zákona 176/2004 Z.z. o určení neplatnosti prevodu vlastníctva, nájmu alebo výpožičky majetku verejnoprávnej inštitúcie)
- § 42 ods. 2 písm. c/ označovanie nehnuteľnosti v rozhodnutí súdu

### Naliehavý právny záujem

- žaloba prokurátora
- žaloba fyzickej alebo právnickej osoby

**Katastrálny zákon od 1.10.2018 ustanovuje podmienky pre zápis súdneho rozhodnutia do katastra a to v § 36a.**

### **Subjektívna záväznosť rozsudku § 228 CSP**

V § 228 ods. 1 CSP je ustanovená subjektívna záväznosť rozsudku pre strany a po jeho právoplatnosti aj pre ich právnych nástupcov (nie už pre všetky orgány ako tomu bolo v § 159 OSP)

V § 228 ods. 2 CSP je opätovne ustanovená **rozšírená subjektívna záväznosť** rozsudku o určení vecného práva alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby. Táto sa okrem žalovaného vzťahuje aj na osobu, ktorá zmluvne nehnuteľnosť nadobudla až po tom, ako bola v katastri nehnuteľností vyznačená poznámka o prebiehajúcim súdnom konaní. Rozšírená záväznosť ale naďalej **nedopadá** na prechod vlastníctva (napr. exekúciou), rozhodovanie o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva, či určenie neplatnosti prevodu majetku štátu.

V CSP už nie je ekvivalent § 44a OSP o zápise poznámky o súdnom konaní týkajúcom sa vecných práv k nehnuteľnostiam. V zásade sa ale nič nemení, pretože dané ustanovenie bolo nadbytočné, keďže pre zápis takejto poznámky do katastra nehnuteľností je postačujúca úprava daná katastrálnym zákonom (§ 38 a 39).

### **Dokazovanie § 185 CSP**

§ 185 ods. 2 a 3 umožňuje bez návrhu vykonať dôkaz vyplývajúci z verejného registra, ktorým je aj kataster nehnuteľností, ak je nutné sa presvedčiť, či skutkové tvrdenia strán nie sú v rozpore so skutočnosťou a tiež na účel zistenia, či navrhované rozhodnutie bude vykonateľné (zapísateľné do katastra nehnuteľností).

### **Neodkladné a zabezpečovacie opatrenia (§ 324 a nasl. CSP)**

Zabezpečovacie opatrenie – sudcovské záložné právo (§ 343 CSP), pri nehnuteľnostiach je nesúlad § 343 ods. 2 CSP a § 5 ods. 2 KZ, pretože na jednej strane má záložné právo vzniknúť zápisom do príslušného registra (§ 343 ods. 2 druhá veta CSP) a súčasne zápis súdneho rozhodnutia do KN sa uskutočňuje záznamom (§ 34 ods. 1 KZ) a záznam nemá konštitutívny účinok (§ 5 ods. 2 KZ).

Ak už začalo vkladové konanie nemožno ochranu dosiahnuť sudcovským záložným právom ale len neodkladným opatrením obmedzujúcim dispozíciu s nehnuteľnosťou (§ 325 ods. 2 písm. c/, d/ CSP), ktoré sa do katastra nehnuteľností zapisuje poznámkou.

## 6. Správny súdny poriadok a kataster nehnuteľností

**Všeobecná správna žaloba (§ 177 a nasl. SSP)** - jednoznačným vymedzením pojmov (§ 3 SSP) a konaní v správnom súdnictve bolo dosiahnuté, že správne akty vydávané v katastrálnom konaní, či už majú podobu rozhodnutí alebo opatrení budú preskúmané v rámci všeobecnej správnej žaloby

**Osoba zúčastnená na konaní (§ 41 ods. 2 SSP)** – zabezpečuje v konaní pred správnym súdom ochranu práv tých osôb, ktoré boli na svojich subjektívnych právach priamo dotknuté rozhodnutiami alebo opatreniami v administratívnych konaniach, v ktorých absentuje normatívne určenie účastníka konania (napr. záznam, poznámka)

**Odkladný účinok správnej žaloby (§ 184 – 189 SSP)** - ak bola podaná správna žaloba proti rozhodnutiu o povolení vkladu a tejto správny súd priznal odkladný účinok, potom tento tvorí prekážku pre povolenie následného vkladu alebo vykonanie následného záznamu do KN. Nepriznanie odkladného účinku takúto prekážku netvorí.

**Ochrana dobromyseľne nadobudnutých práv tretích osôb** - v § 323 ods. 2 druhá veta, § 324 ods. 2, § 335 ods. 2 a § 336 ods. 2 SSP. Chránia sa dobromyseľne nadobudnuté práva spojené so správnymi aktmi vydanými

- obecným zastupiteľstvom v čase, keď poslancovi nebolo umožnené vykonávať jeho funkciu alebo v čase, keď ju vykonával nezákonné až do momentu rozhodnutia správneho súdu,
- čase, v ktorom bolo starostovi nezákonné bránené vo výkone jeho funkcie alebo v čase, v ktorom vykonával funkciu nezákonne až do momentu rozhodnutia správneho súdu.

## 7. Duplicitné vlastníctvo

Ide o stav, pri ktorom

- vlastnícke právo k pozemku svedčí súčasne podľa zápisu v katastri nehnuteľností v prospech dvoch alebo viacerých osôb, pričom sa nejedná o žiadnu formu spoluvlastníctva.
- pri podielovom spoluvlastníctve je súčet evidovaných spoluvlastníckych podielov väčší ako celok (1/1)
- sú zapísané rozdielne vlastnícke režimy pri parcelách registra „C“ a „E“, ktoré sa však úplne alebo sčasti prekrývajú.

Zistenie duplicity vlastníctva zapísaného v katastri nehnuteľností má automaticky za následok spochybnenie hodnovernosti všetkých zapísaných vlastníckych práv k príslušnej nehnuteľnosti a **obmedzenie dispozičného práva** takýchto vlastníkov.

Od duplicity treba **odlišovať stav**, kedy vlastnícke právo k nehnuteľnosti je zapísané na liste vlastníctva a na vykonanie záznamu je predložená listina, ktorá nevychádza z údajov katastra nehnuteľností (napr. dedičské rozhodnutie, pričom poručiteľ nie je uvedený v katastri nehnuteľností ako vlastník). V takomto prípade orgán katastra záznam v zmysle § 36a ods. 1 KZ nevykoná a dotknuté osoby vyzve na uzavretie dohody alebo na podanie návrhu na učenie vlastníckeho práva na súd.

### **Duplicitu v katastri možno odstrániť**

- dohodou o urovnaní alebo inou inomínátnou dohodou
- rozhodnutím o oprave chyby v katastrálnom operáte (od 1.10.2018) podľa § 59 ods. 2 písm. c/ KZ, ak súhlasia všetky osoby zapísané v katastri ako vlastníci a iné osoby, ktorým svedčí vlastnícke právo k tej istej nehnuteľnosti podľa verejnej listiny alebo podľa inej listiny a nie sú zapísaní v katastri ako vlastníci tejto nehnuteľnosti, a nejde o opravu zle zapísaného údaje podľa § 59 ods. 2 písm. a),
- rozhodnutím súdu o určení vlastníctva (§ 137 písm. c/ CSP),
- rozhodnutím súdu o schválení súdneho zmieru obsahom ktorého je uznanie vlastníctva (§ 148 CSP).

## 8. Vklad do katastra nehnuteľností a moment vzniku vlastníctva alebo iného vecného práva

Katastrálny zákon v § 28 ods. 1 ustanovuje, že vkladom sa do katastra nehnuteľností zapisujú práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1.

Toto ustanovenie je čiastočne nepresné, pretože vkladom sa do katastra nehnuteľností z daných práv zapisujú **len práva vecné** (vlastnícke právo, vecné bremeno, záložné právo a vecné predkupné právo) a nie obligačné, resp. užívacie práva (nájomné právo, správa majetku štátu, správa majetku obce, správa majetku vyššieho územného celku).

Z uvedeného ustanovenia súčasne vyplývajú dve preferencie a to

- prednosť zápisu vkladom
- prednosť zápisu zmluvy vkladom.

Vklad formálne pozostáva z rozhodnutia o povolení vkladu a vykonania vkladu t.j. zápisu práva k nehnuteľností do katastra nehnuteľností. Už **právoplatnosťou rozhodnutia** o povolení vkladu však vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnosti.

## 9. Zásada priority zápisov

Upravená v § 41 ods. 2 katastrálneho zákona. Práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa orgánu katastra doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny. Musí ísť o listiny týkajúce sa **tej istej nehnuteľnosti**.

Zásada priority sa vzťahuje na tie druhy zápisov, ktorými sa zapisujú do katastra nehnuteľnosti práva k nehnuteľnostiam teda **na vklad a záznam** a to aj vzájomne a nie aj poznámku.

Rozhodujúci časový **moment doručenia** návrhu na vklad alebo návrhu na záznam, resp. záznamovej listiny orgánu katastra. Inak povedané, najprv je potrebné rozhodnúť o tom návrhu na vklad, ktorý bol podaný ako prvý alebo posúdiť tú záznamovú listinu, ktorá bola doručená ako prvá. Zásada priority sa ale neposudzuje samostatne pre vkladové a samostatne pre záznamové konanie, ale na **obe tieto konania súčasne**. Moment uzavretia zmluvy alebo právoplatnosti rozhodnutia je z tohto pohľadu irelevantný.

Vedomosť orgánu katastra o viacerých súčasne prebiehajúcich vkladových alebo záznamových konaniach týkajúcich sa tej istej nehnuteľnosti, je **plomba** v zmysle § 44 katastrálneho zákona.



## 10. Zastavané územie obce

Existujú však jeho **dve navzájom odlišné legálne definície**:

- **prvé vymedzenie** je upravené v § 11 ods. 5 písm. e/ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (**stavebný zákon**), podľa ktorého územný plán obce ustanovuje najmä hranice medzi **súvisle zastavaným územím obce alebo územím určeným na zastavanie** (ďalej len „zastavané územie“) a ostatným územím obce. (K tomu pozri § 139a ods. 8 a § 13 ods. 3 písm. b/, § 27 ods. 3 stavebného zákona).
- **druhé vymedzenie** zastavaného územia obce obsahuje **zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v § 2 písm. i/**, podľa ktorého hranicou zastavaného územia obce je hranica územia vytýčeného lomovými bodmi zastavaného územia obce, ktoré boli premietnuté do **odtlačkov katastrálnych máp k 1.1.1990**.

Zo znenia § 2 písm. i/ zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy však jednoznačne vyplýva, že takéto vymedzenie zastavaného územia obce, resp. jeho hraníc sa vzťahuje len „**na účely tohto zákona**“, teda len **pre účely ochrany poľnohospodárskej pôdy** v rozsahu vymedzenom v § 1 daného zákona. Pre **iné účely** ako ochranu poľnohospodárskej pôdy je preto **potrebné vychádzať z definovania zastavaného územia obce uskutočneného stavebným zákonom**.

Na liste vlastníctva sa ale vyznačuje len zastavané územie podľa zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Skutočnosť, či sa pozemok nachádza v zastavanom území obce (intraviláne) alebo mimo zastavaného územia obce (extraviláne) je **určujúca** pre viacero právnych vzťahov, napr. :

- **drobenie pozemkov** (§ 21 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom), ktoré sa týka len pozemkov mimo zastavaného územia obce,
- **nadobúdanie poľnohospodárskych pozemkov** (§ 2 ods. 2 písm. b/ zákona č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku,
- **nadobudnutie vlastníctva k tzv. neknihovaným pozemkom** (§ 14 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom), ktorých vlastníkom, ak sa tieto nachádzajú v zastavanom území obce sa dňom 1.9.1995 stáva v zásade príslušná obec,
- pozemky v zastavanom území obce sú **nepoľovnými pozemkami** (§ 2 písm. f/ zákona č. 274/2009 Z.z. o poľovníctve),
- na pozemkoch **mimo zastavaného územia** obce je možné v „zjednodušenom“ režime **zriaďovať príslušné energetické vedenia a zariadenia** (§ 10 ods. 1 písm. e/ zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike) a **vodovodného potrubia** verejného vodovodu alebo **stokové siete verejnej kanalizácie** (§ 26 ods. 8 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách),
- niektoré **druhy** sú chránené len za hranicami zastavaného územia obce.